

**IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH
PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KARANGANYAR**



Penulisan Hukum
(Skripsi)

**Disusun dan Diajukan untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana S1 dalam Ilmu
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh
Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi
NIM. E0014372**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2018**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH
PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KARANGANYAR**

Oleh:

Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi

NIM. E0014372

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Surakarta, Maret 2018

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a horizontal line extending to the right and a vertical line extending downwards, with some additional strokes.

Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H

NIP. 196305191988031001

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

**IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA
KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**

Disusun Oleh:

Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi

NIM. E0014372

Telah diterima dan dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 6 April 2018

DEWAN PENGUJI

1. **Pius Triwahyudi, S.H., M.Si**

NIP. 195602121985031004

Ketua

2. **Purwono Sungkowo Raharjo, S.H., M.H**

NIP. 196106131986011001

Sekretaris

3. **Dr. Lego Karijoko, S.H., M.H**

NIP. 196305191988031001

Anggota



**Mengetahui
Dekan,**

Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum
NIP. 19601107 198601 1 001

SURAT PERNYATAAN

Nama : Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi
NIM : E0014372

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (Skripsi) berjudul: **IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR** adalah betul- betul karya sendiri. Hal- hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (Skripsi) ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (Skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (Skripsi) ini.

Surakarta, Maret 2018

Yang Membuat Pernyataan,



Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi

NIM. E0014372

ABSTRAK

Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi. 2018. E0014372. IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR. Penulisan Hukum (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Penelitian ini mendiskripsikan dan mengkaji permasalahan, pertama apakah asas aman sudah terwujud dalam pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. Kedua, Apakah peraturan perundang-undangan terkait dengan pendaftaran tanah pertama kali sudah memenuhi asas aman.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif bersifat preskriptif. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder. Sumber data sekunder yang digunakan mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen, yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mengkaji buku-buku kepustakaan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti. Beberapa data dimintakan klarifikasi kepada pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. Teknik analisis data yang digunakan adalah metode deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas aman dalam pendaftaran pertama kali di Kabupaten Karanganyar belum terwujud, hal ini dapat dilihat dari masih terjadinya sengketa dan konflik pertanahan yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. Asas aman dalam pendaftaran tanah pertama kali dalam Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria menggunakan sistem negatif sedangkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem positif setelah 5 tahun diterbitkannya sertifikat tanah.

Kata Kunci: Asas Aman, Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Sengketa, Konflik

ABSTRACT

Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi. 2018. E0014372. IMPLEMENTATION OF SECURE PRINCIPLES OF FIRST LAND REGISTRATION IN LAND OFFICE KARANGANYAR REGENCY. Legal Writing. Law Faculty of SebelasMaret University.

This research describes and examines the following problems, first whether the safe principle has been realized in the first land registration in the land office of Karanganyar regency. Second, if by any chance there are the laws which is related to the land registration on the first meeting of the safety principle.

This research is a normative legal research that has prescriptive side. Type of data that used is sacondary data. Secondary data sources used include primary law materials, secondary law materials and tertiary law materials. Data collection techniques used are document studies which is a technique of collecting data by studying, reading and reviewing books related to the literature with the problem studied. Some data are requested clarification to the Land Office Officials of Karanganyar regency. Data analysis technique used is deductive method.

The results showed that the principle of safety in the first registration in Karanganyar regency has not materialized, this can be seen from the stiiil occurrence of disputes and land conflicts that occurred in the land office of Karanganyar regency. Acidity in the first land registration in law number 5 of 1960 on the basic regulation of agrarian mainstream uses a negative system while the goverment regulation of the republic of indonesia number 24 of 1997 on land registration using a positive system after 5 years of issue of land certificate.

Keyword : Secure Principles, First Land Registration, Dispute, Conflict

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini, dengan judul **“IMPLEMENTASI ASAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR”**. Penulisan hukum ini bertujuan untuk melengkapi tugas akhir sebagai syarat memperoleh gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya laporan penulisan hukum atau skripsi ini, dapat terselesaikan berkat dukungan dan kerjasama dari banyak pihak. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada Penulis untuk mengembangkan ilmu hukum melalui penulisan hukum.
2. Bapak Dr. Lego Karjoko, S.H, M.H. selaku Pembimbing Skripsi yang telah sabar membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
3. Ibu Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara.
4. Ibu Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan, cerita dan nasihatnya selama Penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan hukum ini.
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, yang memberikan ijin kepada Penulis guna mencari data dan mengetahui mengenai

masalah yang sedang Penulis kaji sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan hukum ini.

7. Pihak-pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu dan memperlancar proses penelitian.
8. Kedua orang tuaku tercinta yang telah memberikan dukungan dan motivasi sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
9. Teman-teman di Fakultas Hukum terutama teman senasib dan seperjuangan di Fakultas Hukum antara lain Rofi, Chusnul, Fita, dan Sulastri yang selalu mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan.

Surakarta, Maret 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan Hukum.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Kerangka Teori.....	13
1. Tinjauan Umum Tentang Sistem Peraturan.....	13
a. Teori Fuller.....	13
b. Teori Stufentheorie dari Hans Kelsen.....	14
c. Teori J.B.J.M. Ten Berge.....	16
2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	17
a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	17
b. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	18
c. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	19
d. Obyek Pendaftaran Tanah.....	21
e. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	22
f. Prosedur Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	25

g. Pengertian Sertifikat tanah.....	41
3. Tinjauan Umum Tentang Asas Aman.....	42
a. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	42
b. Makna Asas Aman dalam Pendaftaran Tanah.....	44
c. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	45
A. Kerangka Pemikiran.....	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	53
A. Asas Aman dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Karanganyar.....	53
B. Asas Aman dalam Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	66
BAB IV PENUTUP.....	75
A. Simpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	50
Gambar 2. Diagram sengketa dan konflik pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.....	63

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Surat Permohonan Ijin Penelitian
Lampiran II	Formulir Permohonan Pendaftaran Tanah
Lampiran III	Formulir Surat Pernyataan
Lampiran IV	Formulir Berita Acara Kesaksian
Lampiran V	Kutipan Daftar Buku C
Lampiran VI	Formulir Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)
Lampiran VII	Formulir Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah Dan Penetapan Batas